

Договор №\_\_\_\_\_  
аренды нежилых помещений

г.Ярославль

«\_\_\_\_» 2017г.

Акционерное общество «Малая комплексная энергетика» (сокращенно - АО «МКЭ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» 2016г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование объекты права (2 объекта) - нежилые помещения общей площадью 135,1 кв.м. (далее – помещения), расположенные на цокольном этаже административного здания по адресу: г.Ярославль, ул.Победы, д.28а, а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане: 15, 36, 38, 39, 40, 41, кадастровый номер объекта: 76:23:010101:186317 (инв. №000000092);

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,6 кв.м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, кадастровый номер объекта: 76:23:010101:186311 (инв. №000000094).

Передаваемые в аренду помещения отмечены на плане цокольного этажа административного здания (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование указанные в п.1.1. помещения на условиях, предусмотренных настоящим договором, своевременно вносить арендную плату и возмещать расходы Арендодателя на обеспечение помещений коммунальными услугами. Помещения Арендодателя будут использованы Арендатором для размещения кафе с целью осуществления коммерческой деятельности по оказанию услуг общественного питания.

1.3. Помещения передаются в аренду в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию, обеспечены в соответствии с установленными нормами электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, охранно-пожарной сигнализацией, санитарно-техническим оборудованием, воздуховодами.

1.4. Передача помещений в аренду и последующий возврат оформляются двухсторонним актом приема-передачи, подписываемым обеими сторонами.

1.5. Объекты права принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права серии 76-АБ №918150 от 06.05.2014г., 76-АБ №810569 от 22.04.2013г., выданными управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

**2. Арендная плата и порядок расчетов**

2.1. Ежемесячная арендная плата за пользование помещениями определена на основании протокола об итогах аукциона №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» 2016г. и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС (18%) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

2.2. В указанную в пункте 2.1. арендную плату включены все налоги и сборы, возникающие у Арендодателя на здание и земельный участок, на котором расположено здание.

2.3. В арендную плату не включены расходы Арендодателя по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению арендаемых помещений, мытью окон здания, уборке снега в период выпадения таких осадков.

2.4. Расходы Арендодателя на обеспечение переданных в аренду помещений коммунальными услугами в расчетном месяце определяются:

- электроснабжение, водоснабжение, водоотведение – по показаниям приборов учета, установленных в арендуемых помещениях;

- теплоснабжение, мытье окон здания, уборка снега в период выпадения таких осадков – пропорционально общей площади арендуемых помещений к общей площади здания,

и возмещаются Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.5. Арендная плата вносится в порядке 100 (Сто) процентов предоплаты в срок за 5 (пять) календарных дней до начала календарного месяца, в котором будут использоваться помещения, на основании настоящего договора. Оплата за первый календарный месяц аренды производится не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента подписания договора.

2.6. Форма расчетов - перечисление денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.7. В случае, если Арендатор имеет перед Арендодателем задолженность по оплате арендной платы, то указанная задолженность в первоочередном порядке автоматически погашается Арендодателем из вновь поступающих от Арендатора платежей.

2.8. В случае аренды помещений неполный календарный месяц Арендодатель производит оплату аренды пропорционально количеству календарных дней, в течение которых он занимал помещения.

2.9. В целях расчетов по настоящему договору аренды, Стороны договорились считать календарный год равным 365 (трехстам шестидесяти пяти) дням.

2.10. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение срока действия настоящего Договора, но не чаще одного раза в год. При этом уведомление об изменении размера арендной платы должно быть направлено Арендатору не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения.

### **3. Условия и сроки исполнения обязательств**

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев.

3.2. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если такие имели место при исполнении условий настоящего договора.

3.3. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться арендуемыми помещениями после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

### **4. Обязанности и права сторон**

#### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. Передать Арендатору помещения по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и назначению данных помещений, позволяющем их нормальную эксплуатацию в течение срока действия настоящего договора.

4.1.2. Производить за свой счет капитальный ремонт помещений в разумный срок с момента возникновения такой необходимости. По соглашению сторон капитальный ремонт может проводиться и Арендатором с последующим возмещением Арендодателем понесенных Арендатором расходов.

4.1.3. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все меры по устранению их последствий.

4.1.4. Обеспечить доступ в арендуемые помещения работникам и клиентам Арендатора, а также сотрудников охраны и других лиц, привлекаемых Арендатором для выполнения работ (оказания услуг) в помещениях.

#### **4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Содержать помещения в нормальном состоянии, в соответствии с условиями договора аренды и назначением помещений, а также нести все связанные с этим расходы, своевременно и за свой счет производить текущий ремонт арендуемых помещений. При предоставлении потребителям услуг общественного питания, Арендатор обязан соблюдать правила оказания услуг общественного питания, утвержденные постановлением Правительства РФ №1036 от 15.08.1997г.

4.2.2. Обеспечить соблюдение экологической, противопожарной, промышленной и электробезопасности, санитарии и гигиены, нести ответственность за их несоблюдение.

4.2.3. Строго соблюдать Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Постановлением правительства Российской Федерации от 25.04.2012г. № 390, нормативные документы по пожарной безопасности (стандарты, нормы и правила пожарной безопасности, инструкции и иные документы, содержащие требования пожарной безопасности), принятые в установленном порядке. Не допускать курения в арендуемых помещениях, а также во всех иных помещениях административного здания.

4.2.4. При обнаружении в помещениях признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

4.2.5. Неотделимые улучшения, а равно любые другие неотделимые изменения (в т.ч. изменения в системе электро-, водо- и теплоснабжения) помещений производить только с письменного разрешения Арендодателя, по согласованному с ним плану и с обязательным получением всех необходимых разрешений и согласований проводимых неотделимых улучшений помещений в соответствующих контролирующих органах. В противном случае Арендатор также возмещает Арендодателю все затраты по узакониванию проведенных неотделимых улучшений помещений, включая наложенные на Арендодателя контролирующими органами штрафные санкции. Вне зависимости от получения разрешения Арендодателя на осуществление каких-либо структурных или неотделимых дополнений или улучшений Арендатор не становится их собственником, и они становятся и остаются исключительной собственностью Арендодателя сразу по их установке или введению.

4.2.6. Если помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами и за свой счет, или возмещает нанесенный Арендодателю ущерб в установленном законом порядке.

4.2.7. Не отдавать в залог арендные права и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять помещения в безвозмездное пользование другому лицу, не вносить арендные права в качестве вклада (или пая) в уставный капитал хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов и т.п.

4.2.8. По истечении срока действия настоящего договора или в случае его досрочного расторжения в течение 1 (одного) дня с момента его прекращения возвратить Арендодателю помещения в пригодном для дальнейшей эксплуатации техническом состоянии с учетом нормального износа. Обязанность Арендатора по возврату арендуемых помещений считается исполненной с момента подписания сторонами акта приема-передачи (возврата).

4.2.9. Бережно относиться не только к помещению, но и ко всему имуществу Арендодателя, находящемуся в административном здании.

4.2.10. В случае изменения указанных в настоящем договоре данных Арендатора (ИНН, банковские реквизиты, коды статистики, юридический адрес, Ф.И.О. руководителя и основание его полномочий, и т.д.) последний обязан уведомить об этих изменениях Арендодателя в течение 5 (пяти) дней с даты наступления любого из вышеуказанных обстоятельств.

4.2.11. Арендатор предпринимает все разумные шаги для обеспечения безопасности помещений, лиц и имущества, в любое время находящихся в помещениях.

4.2.12. Не размещать за пределами помещений (на внешней стене здания) без предварительного письменного согласования с Арендодателем внешние конструкции. В случае получения такого согласия Арендатор самостоятельно и за свой счет получает все необходимые разрешения на такое размещение в соответствующих разрешительных органах и поддерживает размещенные внешние конструкции в надлежащем состоянии, включая их освещение.

4.2.13. Не допускать положения, при котором осуществляется в помещениях деятельность создает препятствия и неудобства в нормальном пользовании помещениями здания другим арендаторам или иным, находящимся в здании, лицам (какие-либо необычные отходы, запахи, испарения, пар, вода, вибрация, шум и т.п.).

4.2.14. Не доставлять в помещение и не хранить в них никакое оружие, боеприпасы, взрывчатые вещества, опасные материалы, а также любые иные предметы или материалы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды. Исключение составляют оборудование и материалы, необходимые Арендатору для осуществления руководства и управления его коммерческой деятельностью, а также оружие и средства защиты лиц, привлекаемых Арендатором для охраны арендуемых помещений.

4.2.15. По требованию Арендодателя обеспечить доступ последнего в помещение для проверки соблюдения Арендатором условий разрешенного использования помещений и для проведения технических проверок состояния помещений, для проведения необходимого ремонта - в течение рабочего дня Арендатора в предварительно согласованное время, а также в случае чрезвычайных обстоятельств (пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем и т.п.) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия - в максимально короткие сроки.

4.2.16. В установленные настоящим договором аренды сроки вносить арендную плату и возмещать расходы Арендодателя на обеспечение помещений коммунальными услугами.

4.2.17. Соблюдать охрану труда, технику безопасности и правила пожарной безопасности в здании и на территории прилегающего к нему земельного участка, а также нести самостоятельную ответственность за указанные нарушения. Помимо этого, Арендатор обязуется письменным приказом назначить ответственное лицо, осуществляющее контроль за соблюдение охраны труда и техники безопасности, копию которого передать Арендодателю.

#### **4.3. Арендодатель вправе:**

4.3.1. Требовать от Арендатора надлежащего исполнения условий настоящего договора.

4.3.2. Получить доступ в помещения в порядке и сроки, установленные п.4.2.15. настоящего договора.

#### **4.4. Арендатор вправе:**

4.4.1. Требовать от Арендодателя надлежащего исполнения условий настоящего договора.

4.4.2. Самостоятельно определять режим работы своих работников и лиц, привлекаемых Арендатором для охраны помещений.

4.4.3. Самостоятельно определять режим допуска в помещения клиентов и других лиц, привлекаемых Арендатором для выполнения работ (оказания услуг) в помещениях.

4.4.4. По своему усмотрению размещать в арендуемых помещениях принадлежащее ему технологическое оборудование, бытовую технику, мебель и иное имущество.

4.4.5. Производить неотделимые улучшения, а также иные неотделимые изменения помещения только с письменного согласия Арендодателя.

### **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае нарушения настоящего договора аренды, стороны несут ответственность согласно действующему законодательству РФ и условиям заключенного договора аренды.

5.2. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданных в аренду помещений, которые были им оговорены при заключении настоящего договора аренды или должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре принимаемых в аренду помещений и проверке их состояния при заключении настоящего договора или передаче помещений в аренду.

5.3. Денежные средства, оплаченные Арендатором в погашение причитающихся с Арендатора платежей позднее указанного в договоре срока, считаются как несвоевременно уплаченные. В этом случае Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты пени в размере 0,3% от непогашенной задолженности по платежам за каждый день просрочки.

5.4. При невыполнении Арендатором обязательств, указанных в п.4.2.1., 4.2.2., 4.2.13., 4.2.14., 4.2.17. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 1% от месячной арендной платы за каждый день их невыполнения. Арендатор обязан в кратчайшие сроки устранить выявленные Арендодателем нарушения и обеспечить надлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

5.5. При невыполнении Арендатором обязательств, указанных п. 4.2.3., 4.2.5., 4.2.12. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый случай невыполнения этих обязательств, а также обеспечить надлежащее исполнение этих обязательств в кратчайшие сроки.

5.6. При невыполнении Арендатором обязательств, указанных п. 4.2.8. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за каждый день невыполнения этих обязательств, а также неустойку в размере 1% в день от величины арендной платы за каждый день их невыполнения.

## **6. Расторжение договора аренды**

6.1. Каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с требованиями законодательства РФ, предупредив другую сторону в письменном виде за 30 (тридцать) дней до момента такого расторжения.

6.2. В случае досрочного расторжения настоящего договора Арендодатель в течение 5 (пяти) дней с момента расторжения Договора и подписания акта приема-передачи (возврата) возвращает Арендатору разницу между внесенной арендной платой и платой за фактическое время аренды помещений.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору аренды, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора аренды в результате таких событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности согласно действующему законодательству РФ. В этом случае установленные настоящим договором сроки по выполнению договорных обязательств переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору аренды, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее десяти дней с момента соответственно их наступления и прекращение, а также приложить документы, подтверждающие действие указанных обстоятельств или их прекращение, выданные соответствующим компетентным органом.

7.3. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую сторону права ссылаться на них в будущем.

7.4. В случае, если упомянутые в п.7.1. настоящего договора обстоятельства продолжат свое действие более чем 2 (два) месяца, стороны обязуются путем переговоров определить дальнейшую судьбу настоящего договора.

## **8. Разрешение споров**

8.1. Настоящий договор аренды заключен в соответствии с законодательством, действующим в РФ на момент заключения договора.

8.2. Арендодатель и Арендатор примут все меры к разрешению всех споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего договора аренды или в связи с ним, путем переговоров.

8.3. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению, все споры и разногласия, возникающие в результате исполнения настоящего договора аренды или в связи с ним, подлежат разрешению в Арбитражном суде Ярославской области.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все изменения и дополнения к договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.2. По вопросам, не отраженным в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложения:

Приложение №1 – План цокольного этажа административного здания.

## **10. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

Акционерное общество  
«Малая комплексная энергетика»

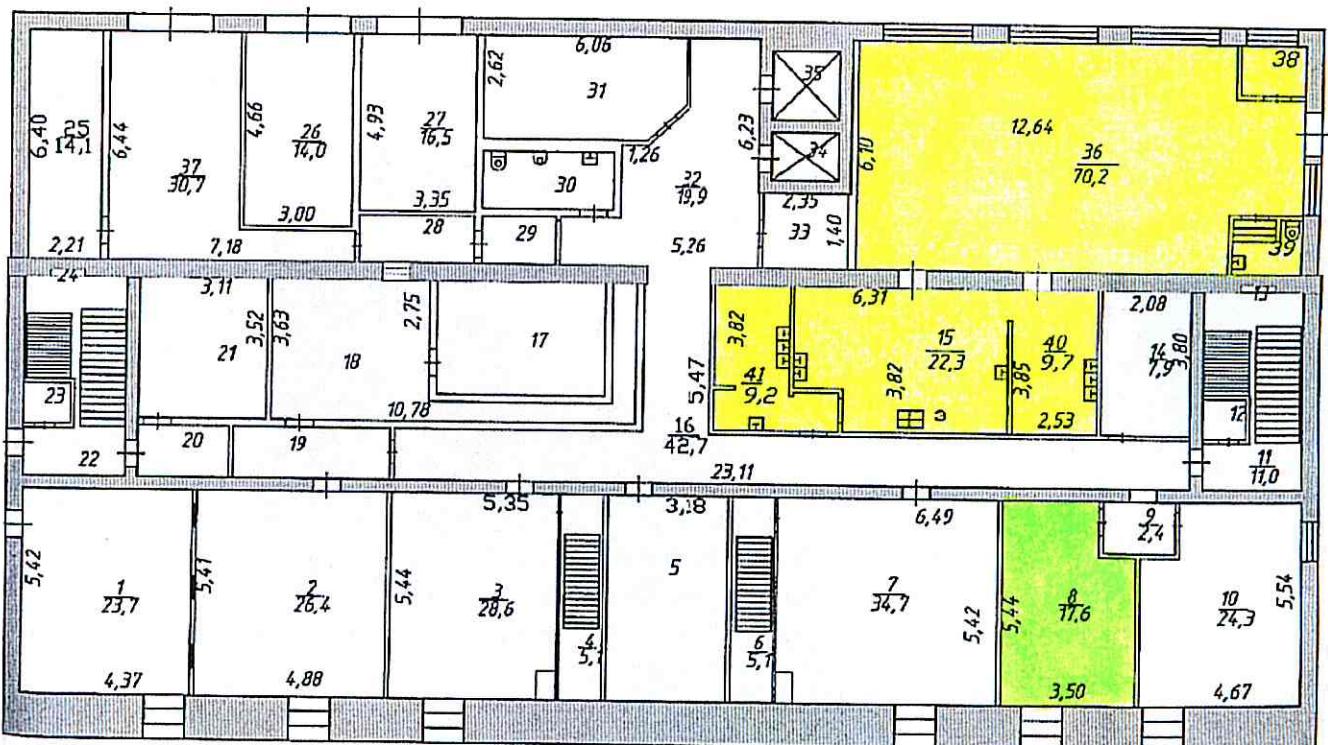
150040, г.Ярославль, ул.Победы, д.28а  
ИНН 7612043797, КПП 760601001  
р/с 40702810800790102142 в филиал  
«Центральный» Банка ВТБ (ПАО)  
БИК 044525411, к/с 30101810145250000411

**Арендатор:**

---

МП

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА  
АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ\*



\* - выкопировка из технического паспорта административного здания по адресу: г. Ярославль, ул. Победы, д. 28а, составленного по состоянию на 18.10.2013г. Ярославским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ».

- [Yellow box] - помещение, являющееся объектом права с кадастровым номером 76:23:010101:186317
- [Green box] - помещение, являющееся объектом права с кадастровым номером 76:23:010101:186311

Арендодатель:

МП

Арендатор:

МП

**Акт приема-передачи**  
по договору аренды нежилых помещений  
№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» 2017г.

г. Ярославль

«\_\_\_» 2017г.

Акционерное общество «Малая комплексная энергетика» (сокращенно - АО «МКЭ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» 2016г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение договора аренды нежилых помещений №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» 2017г. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование объекты права (2 объекта) - нежилые помещения общей площадью 135,1 кв.м. (далее – помещения), расположенные на цокольном этаже административного здания по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Победы, д. 28а, а именно:

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане: 15, 36, 38, 39, 40, 41, кадастровый номер объекта: 76:23:010101:186317 (инв. №000000092);

- помещение, назначение: нежилое, общая площадь 17,6 кв.м., этаж цокольный, номер на поэтажном плане 8, кадастровый номер объекта: 76:23:010101:186311 (инв. №000000094).

Помещения Арендодателя будут использованы Арендатором для размещения кафе с целью осуществления коммерческой деятельности по оказанию услуг общественного питания.

2. Помещения переданы Арендатору без принадлежностей и относящихся к ним документов в пригодном для эксплуатации техническом состоянии. Арендатор лично проверил техническое состояние переданных ему в аренду помещений, работоспособность инженерного оборудования и сантехнических систем помещений. Претензий к Арендодателю по техническому состоянию арендуемых помещений, инженерного оборудования и сантехнических систем помещений Арендатор не имеет.

3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора.

**Арендодатель:**

\_\_\_\_\_  
МП

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_  
МП